

**Ihr neues Zuhause im Grünen – Wohnen mit
Lebensqualität in Rodaun | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23737

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,06 m ²
Nutzfläche:	70,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 105,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	80,82 €
USt.:	17,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

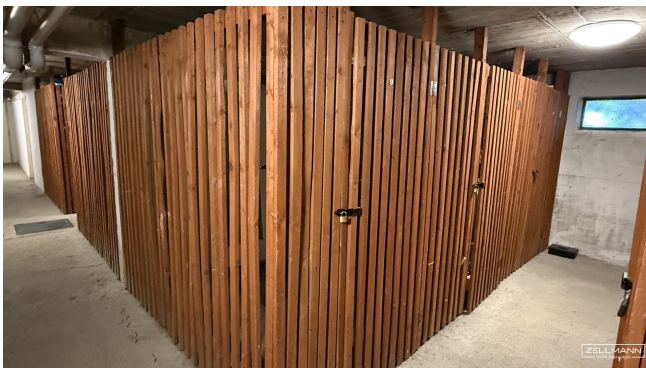


Christian Zellmann

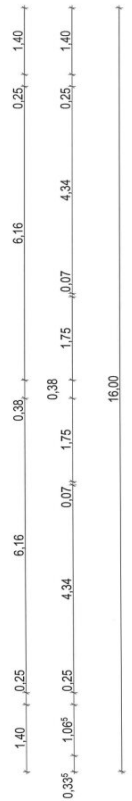
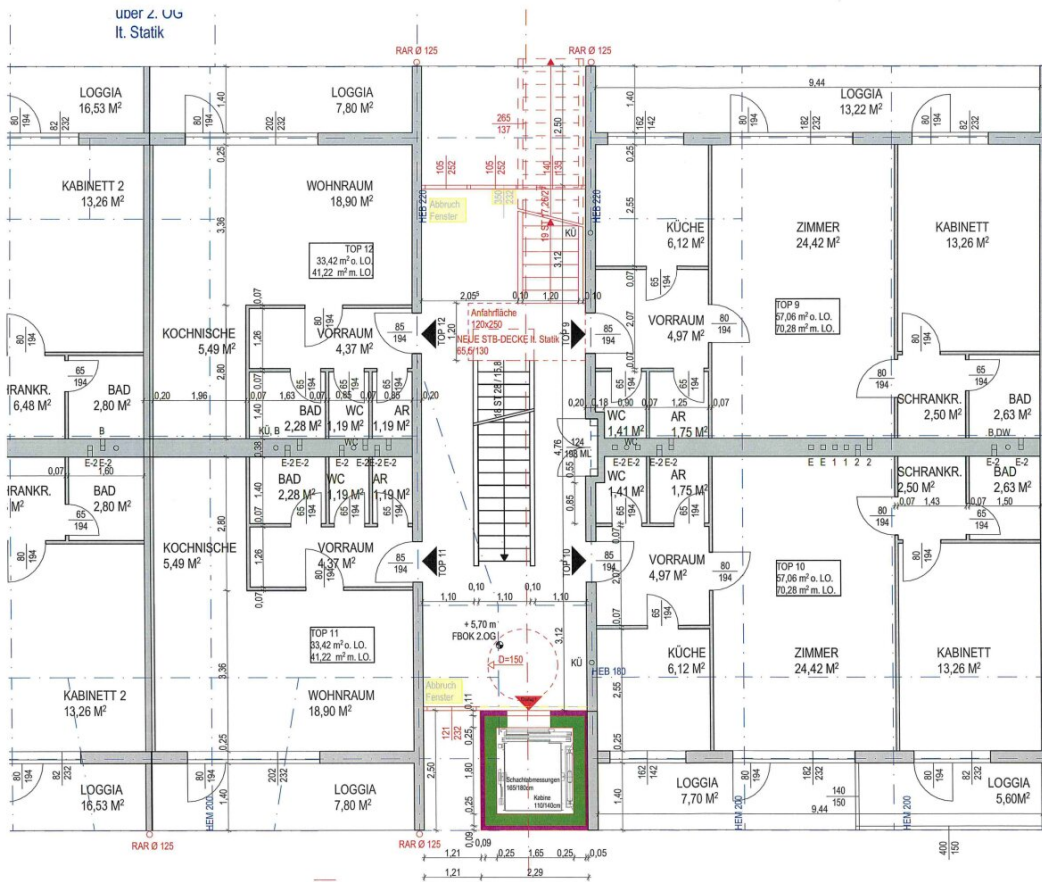
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien







über 2. OG
lt. Statik



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus (BJ 1970) mit Generalsanierung im Jahr 2018. Sie umfasst **ca. 57 m² Wohnfläche** sowie eine **großzügige, südostseitige Loggia mit ca. 13 m²**, die ins Grüne blickt und zum Entspannen einlädt.

Das Raumkonzept ist klar und funktional: zentraler Vorraum, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, separates Schlafzimmer, moderne Küche, Badezimmer mit Dusche sowie separates WC und praktischer Abstellraum. Die Ausstattung umfasst unter anderem Dielenböden, eine moderne Einbauküche, Außenrollläden, eine Alarmanlage sowie Kabel- und Satelliten-TV.

Wichtige Eckdaten

- Wohnfläche: 57,06 m²
- Loggia: 13,22 m²
- Kellerabteil: ca. 4,5 m²
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1 (Dusche)
- WC: separat
- Abstellraum vorhanden
- Südostbalkon / -loggia
- Zustand: gepflegt
- Beziehbar: sofort

Kaufpreis und Betriebskosten

- Kaufpreis: € 199.000,–

- Kaufpreis/m²: ca. € 2.831,–
- Betriebskosten: € 80,82
- Rücklage: € 114,00
- Monatliche Gesamtbelastung: € 304,95
- Rücklage Stand 31.12.2024: € 63.212,85

Lagebeschreibung – Wohnen am grünen Stadtrand

Diese Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks – **Rodaun**, am südwestlichen Stadtrand von Wien. Die Lage ist geprägt von einer harmonischen Verbindung aus **urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen**. Das Wohnhaus befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Seitengasse** direkt am **Zufluss zur Liesing**, umgeben von gepflegten Wohnbauten und viel Grün.

Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das **Naherholungsgebiet rund um den Wienerwald und den Maurer Wald**, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren einlädt. Ebenso nahe liegt der **Kalksburger Graben**– ideal für Erholungssuchende und Naturfreunde. Trotz dieser idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Der **Bus hält nur 150 m entfernt**, die **Straßenbahnlinie 60** bringt Sie direkt zur U-Bahn oder nach Hietzing.

Die Umgebung bietet **eine vollständige Nahversorgung**: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärztezentren, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern. Auch das Einkaufszentrum Riverside ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Für Familien, Paare oder Einzelpersonen bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen Ruhe, Erreichbarkeit und Lebensqualität.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap